



Comune di Iseo
Provincia di Brescia

ORIGINALE

Codice Ente 10335

DELIBERAZIONE N. 28 del 04-02-2021

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO N. 8 MAPPALE 190 N.C.T. DEL COMUNE DI ISEO DENOMINATO "EX ENEL".

L'anno **duemilaventuno** addì **quattro** del mese di **febbraio** alle ore 15:30 nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e nel rispetto dei Protocolli di sicurezza per il contenimento della diffusione del virus Covid-19, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MARCO GHITTI	SINDACO	Presente
CRISTIAN QUETTI	VICE SINDACO	Presente
MARIA ANGELA PREMOLI	ASSESSORE	Presente
Giovanna Prati	ASSESSORE	Presente
PIERANGELO MARINI	ASSESSORE	Presente

Totale presenti 5 Totale assenti 0

Assiste il Segretario Generale DOTT.SSA EDI FABRIS, la quale provvede all'appello e alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il DOTT. MARCO GHITTI nella Sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Seguito G.M. n. 28 del 04-02-2021

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO N. 8 MAPPALE 190 N.C.T. DEL COMUNE DI ISEO DENOMINATO "EX ENEL".

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Iseo è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 01 del 03/02/2012, esecutiva ai sensi di legge e definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 10 e 11/09/2012 esecutiva ai sensi di legge;
- l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 07 del 13/02/2013;

PREMESSO ALTRESÌ CHE la Società MIRA 2 S.r.l., con sede a Brescia in via Solferino n. 31, P.IVA e C.F.: 03979140989, è proprietaria di un'area individuata col mappale n. 190 del Fg. 8 dell'NCT del Comune di Iseo, ricadente in zona B2 –Residenziale consolidata e di completamento semintensiva per la quale il Piano delle Regole prevede l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero con realizzazione di 2.165 mq di SLP residenziale, parametri edilizi massimi quelli di zona urbanistica e dotazione di standard urbanistici da Piano dei Servizi;

VISTO che la signora Maggioni Sonia, nata a Darfo Boario Terme (BS) il 11/02/1966 e residente a Clusone (BG) in Via dei Murù n.67, (C.F.: MGGSSNO66B51D251A), in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società MIRA 2 S.r.l., ha presentato in data 13/12/2019 con Prot. n. 31392 la domanda di approvazione al Piano di Recupero denominato "Ex Enel", successivamente integrata con prot. n.14878 del 14/07/2020, prot. n. 19490 del 03/09/2020, prot. n. 21574 del 25/09/2020, prot. n. 452 del 08/01/2021 e prot. n. 2876 del 04/02/2021;

VISTA la documentazione allegata alla suddetta richiesta di approvazione di Piano di Recupero, redatta dal Geom. Pierfrancesco Ghitti iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 3915 e dell'Ing. Luca Gheza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. 4093, con studio ad Iseo (BS) in via Pusterla n. 12, costituita dai seguenti documenti:

- 1) Domanda di approvazione Piano di Recupero;
- 2) Allegato 01 BIS – Attestazioni della proprietà;
- 3) Allegato 02 TER – Relazione tecnico illustrativa;
- 4) Allegato 03 – Relazione fotografica;
- 5) Allegato 04 TER – Simulazioni tridimensionali;
- 6) Allegato 05 TER – Schema di convenzione;
- 7) Allegato 06 TER – Computo metrico estimativo;
- 8) Allegato 07 – Valutazione di impatto paesistico;
- 9) Allegato 08 BIS – Proposta unilaterale di gestione spazi da cedere al demanio comunale;
- 10) Tavola I.01 – Inquadramento territoriale;
- 11) Tavola I.02 – Inquadramento urbanistico;
- 12) Tavola R.03 TER – Rilievo planialtimetrico;
- 13) Tavola R.04 – Rilievo fabbricato 1;
- 14) Tavola R.05 – Rilievo fabbricati 2-3;
- 15) Tavola P.06 TER – Progetto – Planivolumetrico;
- 16) Tavola P.07 TER – Progetto – Reti tecnologiche 1 ;
- 17) Tavola P.08 TER – Progetto – Reti tecnologiche 2;
- 18) Tavola P.09 TER – Progetto – Verifica grafica ed analitica dei parametri urbanistici;
- 19) Tav. P.11 BIS – Progetto viabilità – Inquadramento interventi;

- 20) Tav. P.12 BIS – Progetto viabilità – Dettagli;
- 21) Tav. R.13 – Rilievo – Sezioni;
- 22) Tav. P.14 TER – Progetto – Sezioni;
- 23) Tav. C.15 TER – Confronto – Sezioni

DATO ATTO CHE:

- il progetto di Piano di Recupero prevede suddivisione in 4 lotti (due dei quali già edificati), la completa demolizione dell'edificio destinato a deposito mezzi e la parziale demolizione dell'edificio direzionale, con l'utilizzo della SLP attribuita al Piano (decurtata di quella conservata dopo le demolizioni previste);
- i lotti ricadono in zona B2 "Residenziale consolidata e di completamento semintensiva", disciplinata dall'art. 25.2 delle NTA del Piano delle Regole vigente che prevede i seguenti parametri edificatori:
 - Uf : 0,4 mq/mq
 - Rc max ammesso: 40%
 - Rp minimo ammesso: 50%
 - H max ammessa: mt 6,80 (due piani fuori terra) ovvero mt 9,80 nel caso gli edifici all'intorno abbiano più di due piani fuori terra;
- il Piano di Recupero prevede altresì:
 - la cessione di un'area esterna al Piano, già da tempo destinata all'uso pubblico in quanto parte di via Cavone ma ancora di proprietà della Società MIRA 2 s.r.l. in quanto facente parte del mappale n. 190 citato in premessa;
 - la servitù di passaggio sull'area a parcheggio privata a favore del lotto identificato catastalmente con il mappale n. 332 del foglio 8 NCT del Comune di Iseo, di proprietà privata esterna al comparto, per futura eventuale modifica dell'accesso carraio al precitato lotto;
 - le seguenti opere di urbanizzazione:
 - a) realizzazione e cessione in proprietà al Comune di marciapiede lungo via Bonomelli, da realizzarsi in lato sud al Comparto per un'area di mq 141,10;
 - b) il prolungamento e la realizzazione delle principali linee tecnologiche;
 - c) l'adeguamento e la cessione della viabilità di accesso da via Cavone;
 - l'assunzione a propria cura e spese della manutenzione della strada di accesso al Comparto da via Cavone, fino alla data in cui la stessa rimarrà di esclusivo utilizzo dei lotti facenti parte del Piano di recupero;
- l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria è stato quantificato in € 276.428,10 come meglio indicato nel computo metrico allegato alla presente deliberazione;

CONSIDERATO CHE:

- il fabbisogno di aree a standard del Piano di Recupero, calcolato ai sensi dall'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente, come differenza tra gli standard richiesti per la destinazione residenziale di progetto e quelli consolidati per le destinazioni precedenti, è stato determinato in 1.203,42 mq (2.047,97 – 844,55) mq, come di seguito meglio esemplificato:

DESTINAZIONI DI PROGETTO E FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PPUBBLICI				
Destinazione residenziale	SLP attribuita al Piano	mq	2.165,00	
	Standard da reperire: SLP mq ÷ 37 ab/mq x 35 mq/ab			
	Aree per servizi pubblici di progetto	mq	2.047,97	

DESTINAZIONI ESISTENTI E FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI				
Destinazione direzionale	SLP direzionale esistente	mq	593,23	
	Standard teoricamente reperiti:	mq/mq	1,00	
	S1. Aree per servizi pubblici teorici direzionale	mq	593,23	
Destinazione Produttiva	SLP produttiva esistente	mq	957,79	
	Indice edificabilità zone produttive If	mq/mq	1,2	
	Superficie territoriale teorica produttiva = SLP/If	mq	798,16	
	Standard da reperire per destinazione % Sf	%	10	
	S2. Aree per servizi pubblici teorici produttivi	mq	79,82	
Destinazione Residenziale	SLP residenziale esistente	mq	181,40 mq	
	Standard da reperire: SLP mq ÷ 37 ab/mq x 35 mq/ab			
	S3. Aree per servizi pubblici teorici direzionale	mq	171,50	
TOTALE STANDARD ESISTENTE	S1 + S2 + S3 =	mq	844,55	

VERIFICATO CHE

la Recuperante ha reperito in loco le aree a standard da cedere di mq 968,69 così identificate:

- a) mq 815,67 di aree per parcheggi pubblici in fregio a Via Silvio Bonomelli;
 - b) mq 25,56 di aree a verde;
 - c) mq 1,28 di edicole di culto (Santella esistente in via Cavone);
 - d) mq 126,18 di area per futuro prolungamento stradale;
- la dotazione minima di parcheggi nel rispetto dell'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi vigente, determinata in mq 292,72 ($1.203,42 \text{ mq} \div 35 \text{ mq/ab} \times 9 \text{ mq/ab}$), risulta ampiamente soddisfatta;

PRESO ATTO CHE:

- il totale delle superfici a standard non reperiti è pari a 234,73 mq ($1.203,42 \text{ mq} - 968,69 \text{ mq}$);
- ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, viene richiesta la possibilità di monetizzare aree a standard per la superficie residua di 234,73 mq al prezzo di €/mq 49,50, calcolato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, per un totale di € 11.619,14 (euro undicimilaseicentodiciannove/14) che verranno versati alla stipula della convenzione urbanistica;

RITENUTO di poter accogliere la richiesta di monetizzazione delle aree a standard non reperite per una superficie pari a 234,73 mq;

DATO ATTO che il costo delle opere di realizzazione delle urbanizzazioni primarie sostenute dal Soggetto attuatore verrà detratto dagli oneri di urbanizzazione primaria inerenti ai singoli interventi edilizi previsti nel Piano di Recupero;

RITENUTO che la richiesta di approvazione del Piano di Recupero proposta sia meritevole d'accoglimento, così come il relativo schema di convenzione urbanistica, in quanto coerente con le previsioni generali del Piano delle Regole del PGT;

VISTE:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967, n. 457/1978, n. 106/2011 e il DPR 380/2001 in materia di urbanistica ed edilizia nazionale;
- la Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile P.O. Area Tecnica Arch. Nadia Bombardieri ed in merito alla regolarità contabile dal Responsabile P.O. Area Finanziaria Rag. Francesca Stefini;

Con voti unanimi favorevoli

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i., il Piano di Recupero conforme al PGT vigente, denominato "Ex Enel", depositato in data 13/12/2019 con Prot. n. 31392 e successivamente integrato con prot. n.14878 del 14/07/2020, prot. n. 19490 del 03/09/2020, prot. n. 21574 del 25/09/2020, prot. n. 452 del 08/01/2021 e prot. n. 2876 del 04/02/2021 proposto dalla signora Maggioni Sonia, nata a Darfo Boario Terme (BS) il 11/02/1966, (C.F.: MGGSNO66B51D251A), in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società MIRA 2 S.r.l., proprietaria degli immobili e soggetto attuatore;
3. di dare atto che il progetto di Piano di Recupero redatto redatta dal Geom. Pierfrancesco Ghitti iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 3915 e dall'Ing. Luca Gheza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. 4093, a seguito di integrazioni e sostituzioni documentali, è composto dai documenti in formato digitale allegati alla presente deliberazione, di seguito indicati:
 - 1) Domanda di approvazione Piano di Recupero;
 - 2) Allegato 01 BIS – Attestazioni della proprietà;
 - 3) Allegato 02 TER – Relazione tecnico illustrativa;
 - 4) Allegato 03 – Relazione fotografica;
 - 5) Allegato 04 TER – Simulazioni tridimensionali;
 - 6) Allegato 05 TER – Schema di convenzione;
 - 7) Allegato 06 TER – Computo metrico estimativo;
 - 8) Allegato 07 – Valutazione di impatto paesistico;
 - 9) Allegato 08 BIS – Proposta unilaterale di gestione spazi da cedere al demanio comunale;
 - 10) Tavola I.01 – Inquadramento territoriale;
 - 11) Tavola I.02 – Inquadramento urbanistico;
 - 12) Tavola R.03 TER – Rilievo planialtimetrico;
 - 13) Tavola R.04 – Rilievo fabbricato 1;
 - 14) Tavola R.05 – Rilievo fabbricati 2-3;
 - 15) Tavola P.06 TER – Progetto – Planivolumetrico;
 - 16) Tavola P.07 TER – Progetto – Reti tecnologiche 1 ;
 - 17) Tavola P.08 TER – Progetto – Reti tecnologiche 2;
 - 18) Tavola P.09 TER – Progetto – Verifica grafica ed analitica dei parametri urbanistici;
 - 19) Tav. P.11 BIS – Progetto viabilità – Inquadramento interventi;
 - 20) Tav. P.12 BIS – Progetto viabilità – Dettagli;
 - 21) Tav. R.13 – Rilievo – Sezioni;
 - 22) Tav. P.14 TER – Progetto – Sezioni;

23) Tav. C.15 TER – Confronto – Sezioni

4. di dare atto che con l'adozione del Piano di Recupero viene adottato lo schema di convenzione urbanistica per la regolazione delle previste obbligazioni in capo all'operatore, schema che si allega alla presente quale parte integrante della presente deliberazione;
5. di accogliere, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, la richiesta di monetizzazione di aree a standard per una superficie di 234,73 mq al prezzo di €/mq 49,50, calcolato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, per un totale di € 11.619,14 che verranno versati alla stipula della convenzione urbanistica;
6. di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica l'esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo, al deposito in libera visione della presente deliberazione unitamente agli elaborati tecnici allegati, affinché chiunque possa presentare eventuali osservazioni, nei successivi 15 giorni al termine di messa a disposizione;
7. di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per consentire un'accelerazione dell'attività amministrativa in accordo ai provvedimenti nazionali in materia di ripresa economica;
8. di prendere atto dei pareri favorevoli resi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, dai Responsabili dei Servizi.

Seguito G.M. n. 28 del 04-02-2021

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il SINDACO
DOTT. MARCO GHITTI

Il Segretario Generale
DOTT.SSA EDI FABRIS

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)